



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF ECONOMICS

SROVNÁNÍ DANĚ Z NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH STÁTECH EU S DOPADEM NA ČESKOU REPUBLIKU

COMPARISON OF REAL ESTATE TAX OF PARTICULAR CAUNTRIES EU WITH THE IMPACT ON
THE CZECH REPUBLIC

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

DENISA FALTUSOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. PAVEL SVIRÁK, Dr.

BRNO 2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Faltusová Denisa

Ekonomika podniku (6208R020)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Srovnání daně z nemovitostí ve vybraných státech EU s dopadem na Českou republiku

v anglickém jazyce:

Comparison of Real Estate Tax of Particular Countries EU With the Impact on the Czech Republic

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné práce

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhu řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

MUSIL, D. Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí v ČR a v zahraničí: (Real estate tax and real estate transfer tax in the Czech Republic and abroad). 1. autorské vyd. Praha: David Musil, 2011, 146 s. ISBN 978-80-260-0709-8.

RADVAN, M. Zdanění majetku v Evropě. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, xi, 385 s. ISBN 978-80-7179-563-6.

ŠIROKÝ, J. Daně v Evropské unii. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2010. 352 s. ISBN 978-80-7201-799-7

VANČUROVÁ, A. a L. LÁCHOVÁ. Daňový systém ČR 2012. 11. aktualiz. vyd. Praha: VOX, 2012. 368 s. ISBN 978-80-87480-05-2

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Pavel Svirák, Dr.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/2014.

L.S.

doc. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
Děkan fakulty

V Brně, dne 27.05.2014

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zaměřuje na srovnání daně z nemovitosti ve vybraných státech EU s dopadem pro Českou republiku. Obsahem práce je souhrnný přehled daní vztahujících se k nemovitostem u nás, následný detailní rozbor a zmapování daně z nemovitostí ve vybraných státech EU. V závěru práce je nastíněn dopad této daně pro ČR a možnost jejího ovlivnění.

ABSTRACT

Bachelor thesis is focused on comparing real estate tax of particular countries EU and impact on Czech republic. Author summarizes view of taxes related to pieces of real estate at home country, subsequently anatomizes and examines real estate taxes in particular countries EU. In conclusion the thesis will outline consequences this tax on Czech republic and possibility of its affects.

KLÍČOVÁ SLOVA

Daň, daňová povinnost, poplatník, plátce, nemovitost, daň z nemovitostí, daňové zatížení

KEYWORDS

Tax, tax liability, taxpayer, payer, property, tax burden, property tax

Bibliografická citace:

FALTUSOVÁ, D. *Srovnání daně z nemovitosti ve vybraných státech EU s dopadem na Českou republiku: bakalářská práce*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2014, 57 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Pavel Svirák, Dr.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně 31. května 2014

.....

podpis studenta

Poděkování

Děkuji tímto vedoucímu práce panu Ing. Pavlu Svirákovi, Dr. za cenné připomínky a odborné rady při vypracování této bakalářské práce.

Ráda bych také poděkovala svým rodičům za podporu, kterou mi v období mého bakalářského studia projevovali.

OBSAH

ÚVOD	10
VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	11
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
1.1 Majetkové daně	12
1.2 Daň z nemovitostí	13
1.3 Poplatník daně	14
1.4 Daň z nemovitosti - pozemky	15
1.5 Stavební pozemky	17
1.6 Daň z nemovitosti – stavby	18
1.7 Místní koeficient	21
1.8 Výběr daně z nemovitostí.....	21
2 DAŇ Z NEMOVITOSTI V EU	23
2.1 Bulharsko	23
2.2 Dánsko.....	24
2.3 Německo	25
2.4 Nizozemsko.....	26
2.5 Řecko.....	27
2.6 Španělsko	28
2.7 Velká Británie	29
3 SOUHRNNÉ SROVNÁNÍ DANĚ Z NEMOVITOSTI V ČR A VYBRANÝCH STÁTECH EU	31
4 VÝPOČET DAŇOVÉ POVINNOSTI VE VYBRANÝCH STÁTECH.....	36
4.1 Česká republika	36
4.2 Bulharsko	37
4.3 Dánsko.....	40

4.4	Německo	40
4.5	Nizozemsko.....	41
4.6	Řecko.....	41
4.7	Španělsko	41
4.8	Velká Británie	42
5	VZÁJEMNÉ SROVNÁNÍ VÝSLEDNÝCH DAŇOVÝCH POVINNOSTÍ.....	43
6	DAŇ Z MOVITÝCH VĚCÍ V ROCE 2014	44
	Závěr	49

ÚVOD

Majetkové daně patří mezi nejstarší typy daní a v minulosti byly prvními přímými daněmi, které byly uplatněny. V současném daňovém systému v ČR mají jen omezený význam. S přihlédnutím k výnosu přímých daní jsou zastíněny důchodovými daněmi, přesto mají nezastupitelné místo. Majetkové daně se dělí na daň z nemovitosti, daň z převodu nemovitosti, daň dědickou a darovací. Daň z nemovitosti je jediná daň, která po vybrání příslušným Finančním úřadem připadá obci, ve které se nemovitost nachází. [1]

Tato bakalářská práce je rozdělena do třech částí. V první, teoretické části se soustřeďuje na vymezení názvů v oblasti majetkových daní, osob povinných k dani z nemovitostí a předmětem daně v ČR. Dále je mapována daň z nemovitostí ve vybraných státech EU, srovnávána výše daně z nemovitosti a způsob jejího výpočtu. Je kladen důraz na ovlivnění výše koeficientu pro výpočet daně z nemovitosti z pohledu příslušných obcí.

Druhá část bakalářské práce se zabývá ucelením poznatků při srovnání daně z nemovitostí ve vybraných státech EU, jejich hodnocení a porovnání s vybranými státy.

Třetí část bakalářské práce je zaměřena na praktický výpočet daně z nemovitostí v ČR a dalších vybraných státech v EU.

Závěr bakalářské práce se soustřeďuje na shrnutí zjištěných poznatků, jejich ucelení a nalezení možnosti aplikace zjištěných skutečností pro výběr a výpočet dani z nemovitostí v České republice.

VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Vymezení problémů práce

Tato práce se zabývá srovnáním daně z nemovitostí ve vybraných státech EU s dopadem na Českou republiku. V souladu se zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, podává ucelený přehled o způsobu výpočtu daně z nemovitostí. Zaměřuje se na srovnání daně z nemovitostí ve vybraných zemích EU, kde je zkoumán způsob výpočtu daně, určení poplatníka a místní koeficienty. V závěru je nastíněn vhodný dopad pro Českou republiku v kontextu vzorů vybraných zemí EU.

Cíle práce

Cílem práce je popsat a zmapovat způsob vyměření daně z nemovitostí ve vybraných státech EU, zkoumány jsou zde i lokální podmínky, které výši daně z nemovitostí ovlivňují.

Pro správný výpočet a vymezení daně z nemovitostí, jsou v první části práce popsány teoretické poznatky, které jsou uplatněny a demonstrovány v praktické části. V závěru jsou shrnuty zjištěné skutečnosti a nastíněn vývoj daně z nemovitostí v ČR a způsob její optimalizace v kontextu vybraných zemí v EU.

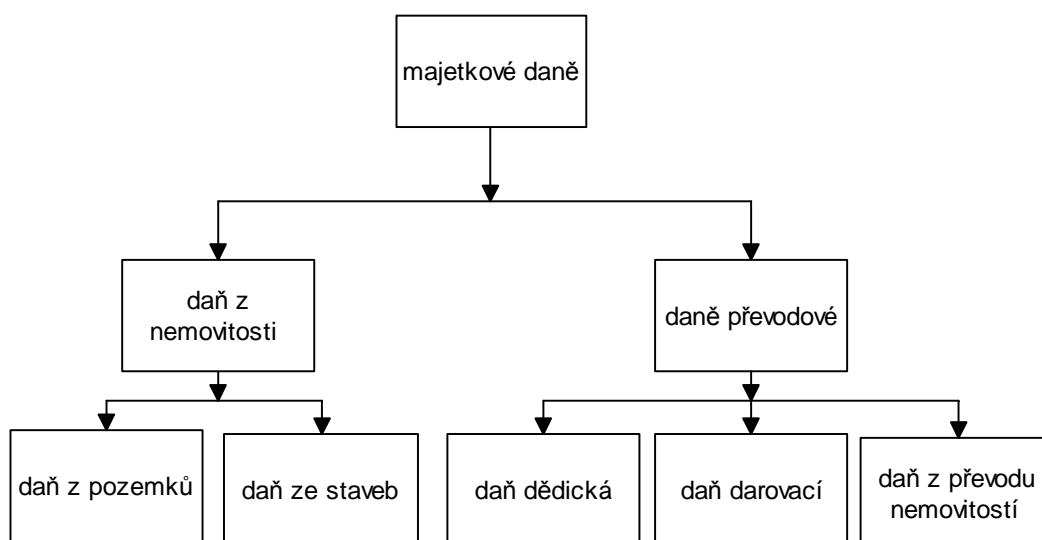
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

Teoretická část si dává za cíl představit majetkové daně, konkrétně pak daň z nemovitostí, uvést základní pojmy a provést srovnání daně z nemovitosti pro vybrané státy EU.

1.1 Majetkové daně

Majetkové daně patří mezi nejstarší typy daní a v historii byly prvními přímými daněmi, které byly uplatněny. V současném daňovém systému ČR mají jen omezený význam. Z pohledu výnosu přímých daní jsou zastíněny daněmi z příjmu, přesto zde mají nezastupitelné místo zejména s ohledem na výši počtu poplatníků k dani z nemovitostí.

Výběr majetkových daní je, s ohledem na jiné daně, poměrně jednoduchý. Povinnost platit tyto daně pochází ze základu vlastnického či uživatelského vztahu k majetku nebo v případě změny vlastníka. Úhrada této daně je vyžadována bez ohledu na příjmy poplatníka. [1]



Obrázek 1: Struktura majetkových daní.

Zdroj: [1]

1.2 Daň z nemovitostí

Při zkoumání daně z nemovitostí zjistíme, že se jedná o daň velmi starou. Právní úprava daně z nemovitostí byla schválena Českou národní radou 4. května 1992 jako zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti. Velkou výhodou daně z nemovitostí jsou vlastnosti předmětu daně. Nemovitost se nemůže stěhovat, je viditelná a dohledatelná v evidenci katastru nemovitostí, tudíž je obtížně zatajitelná. Základní charakteristiku nemovitostí chápeme jako nemobilní předmět daně, což je výhodou v podmínkách rostoucí daňové konkurence a využívání daňových rájů.

Evidence nemovitostí v katastru nemovitostí a jeho součinnosti s finančními úřady usnadňuje dohledání daňových subjektů, což má příznivý dopad i na výši předepsané daňové povinnosti.

Význam daní z nemovitostí je založen také na tom, že ve většině zemí Evropské unie, stejně jako v České republice, je výnos daně z nemovitostí příjmem měst či obcí. Příčinou je vyjádření i uplatnění principu prospěchu, protože vlastník nemovitosti spotřebovává některé veřejné statky na místní úrovni, například zabezpečení požární ochrany, policie, provozování rozvodných sítí, veřejného osvětlení atd. [1]

Správu daně z nemovitostí vykonávají v České republice na základě § 10 zákona č. 456/1992 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů, místně příslušné finanční úřady. V souladu s § 13 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb. daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, je u daně z nemovitostí ke správně daní místně příslušný správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitost nachází.[24 + 25]

Podle současné úpravy se daňová povinnost váže k vlastnictví nemovitého majetku a zdanění podléhají výlučně pozemky a stavby nacházející se na území České republiky. Z toho vyplývá, že se daň z nemovitostí skládá ze dvou daní: daně ze staveb a daně z pozemků. Příčina této skutečnosti je častá rozdílnost osob poplatníka daně ze staveb a daně z pozemků a rovněž odlišný způsob výpočtu daně (jiný způsob stanovení daně a rozdílná daňová sazba). Proto se počítá každá daň odděleně. Jejich součet poté tvoří konečnou výši daně z nemovitostí, která se uvádí v jednom daňovém přiznání.

Není pochyb o tom, že z pohledu celkových daňových příjmů je podíl daně z nemovitosti na příjmech místních rozpočtů v České republice velmi malý, rozhodně ne však zanedbatelný. [3]

Celkem bylo na dani z nemovitostí vybráno cca 9,5 miliardy korun v roce 2012, tj. zvýšení o 973 mil. Kč oproti předchozímu roku. Přehled vývoje inkasa daně z nemovitostí od roku 2008 upravuje následující tabulka. [24]

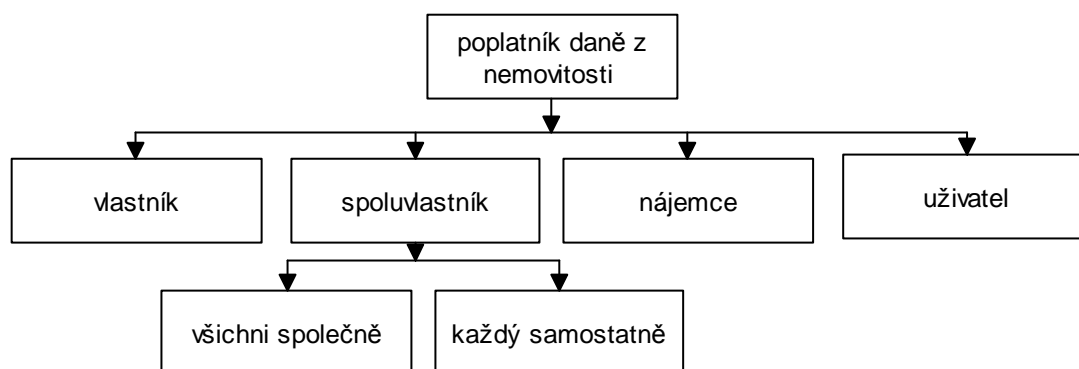
Rok	2008	2009	2010	2011	2012	Index (%) 12/11	Rozdíl 12-11
Daňové inkaso	5 195	6 361	8 747	8 568	9 541	111,4	973
Předepsáno	5 104	6 318	8 671	8 676	9 576	110,4	900
Výtěžnost (v %)	101,8	100,7	100,9	98,8	99,6	-	-

Tabulka 1 Přehled vývoje inkasa daně z nemovitostí od roku 2008 (v mil. Kč).

Zdroj: [24]

1.3 Poplatník daně

Zjednodušeným způsobem lze poplatníky daně z nemovitostí rozdělit do následujících skupin:



Obrázek 2: Poplatník daně z nemovitostí.

Zdroj: [1]

- Poplatník daně z pozemků i daně ze staveb je většinou **vlastník pozemku či stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru**, fyzická nebo právnická osoba, bez ohledu na její bydliště nebo sídlo, a to i pokud se jedná o pronajatý pozemek nebo stavbu.
- Pokud je **několik spoluvlastníků**:
 - poplatníkem daně jsou **všichni spoluvlastníci** nemovitosti, ti jsou pak povinni platit daň společně a nerozdílně
 - poplatníkem daně jsou **jednotliví spoluvlastníci** samostatně, pokud užívají spoluvlastnický podíl na pozemku, stavbě, bytu či samostatném nebytovém prostoru. Za předpokladu, že některý ze spoluvlastníků využije možnosti **podat daňové přiznání samostatně**, musejí tak učinit i všichni ostatní spoluvlastníci.
- **Nájemce** je poplatníkem zejména v případech pozemků evidovaných v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem
- **Uživatel** je poplatníkem za předpokladu, že majitel není znám. [1]

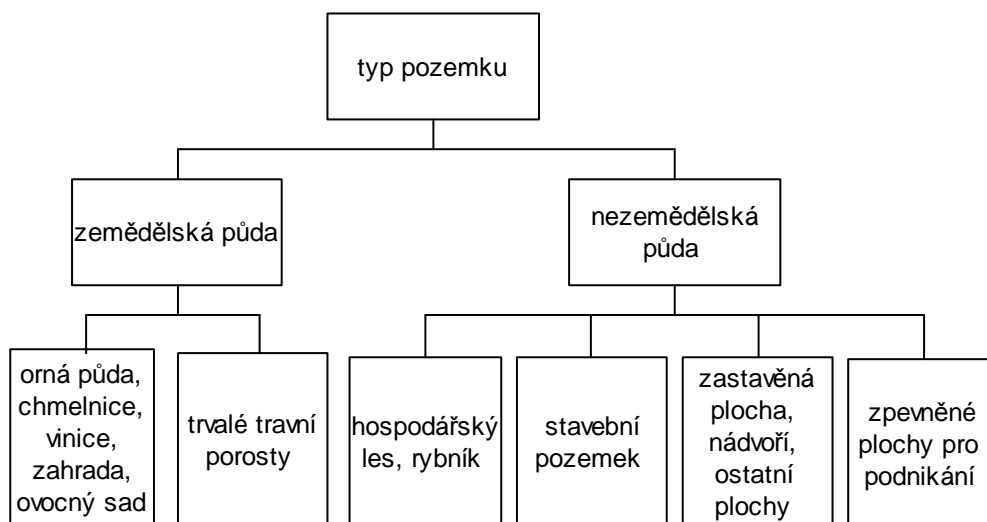
1.4 Daň z nemovitosti - pozemky

Všechny pozemky uvedené v katastru nemovitosti, které leží na území České republiky, jsou předmětem daně z pozemků. Pozemek je ohraničená část zemského povrchu zachycená v katastrální mapě vedené katastrálními úřady. Každý pozemek má přidělené číslo. Takto vymezený pozemek se nazývá parcelou. V evidenci katastru nemovitostí má každá parcela uvedenou svoji výměru. [1]

- **Předmětem daně z pozemků nejsou**

- a) vybrané pozemky, které jsou zastavěné stavbami
- b) lesní pozemky, zalesněné ochrannými lesy a lesy zvláštního určení
- c) vodní plochy s výjimkou rybníků určené pro průmyslový odchov ryb

d) pozemky vyčleněné pro obranu státu.[2]



Obrázek 3: Předmět daně z pozemků.

Zdroj: [1]

Základ daně z pozemků je buď hodnotový, nebo vyjádřený ve fyzikálních jednotkách (tj. v m²), a to s přihlédnutím na typ pozemku.

Hodnotové vyjádření základu daně se používá u zemědělské půdy, a to rozděleně:

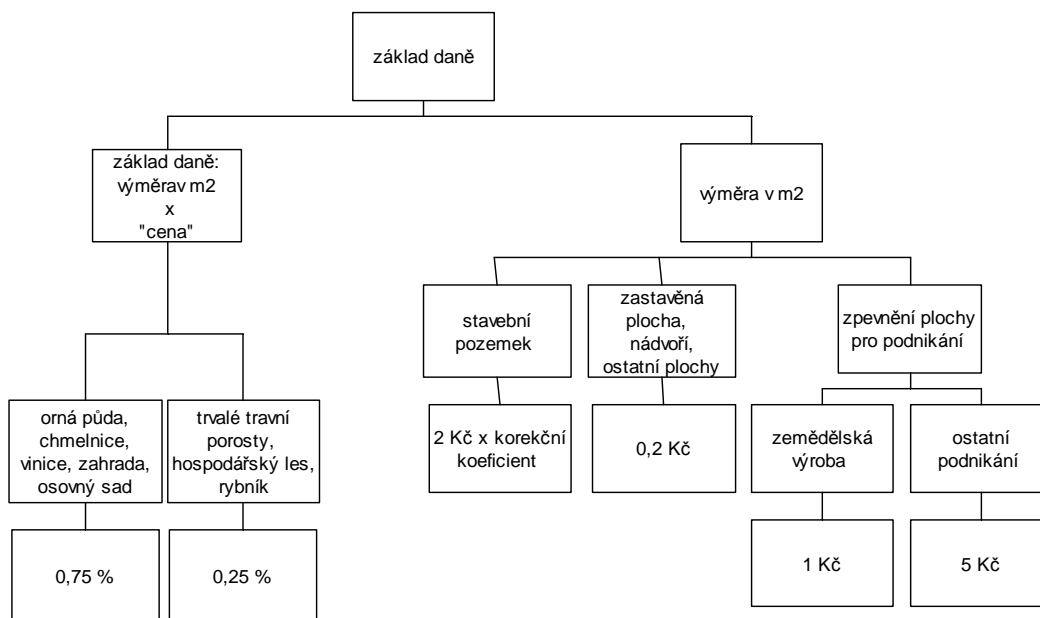
- u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je základem daně cena půdy, kterou zjistíme vynásobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy na 1 m² stanovenou ve vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR č. 412/2008 Sb.,
- u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se základem daně rozumí cena podle platných cenových předpisů k 1. 1. zdaňovacímu období, jako základ daně lze použít také součin výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč. Pozemky lesů a rybníků sice nejsou zemědělskou půdou, ale hodnotový základ daně se u nich používá také.

Pro ostatní druhy pozemků je základ daně skutečná výměra pozemku v m² k 1. lednu zdaňovacího období. [1]

Sazba daně z pozemků je rozdělena podle jednotlivých druhů pozemků a je podle základu daně buď relativní (v případě hodnotového vyjádření základu daně), nebo pevná (v případě stanovení základu daně jako výměry v m²).

Zemědělská půda má odlišně stanovený základ daně, tomu také odpovídá i jiný typ daňové sazby. Daňová sazba u zemědělské půdy je lineární a diferencovaná, a to takto:

- u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů sazba daně činí 0,75%;
- u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se uplatňuje pouze třetinová (0,25 %) daňová sazba oproti orné půdě, což odpovídá předpokládané nižší výnosnosti různých druhů zemědělské půdy. [1]



Obrázek 4: Základ daně a sazby u daně z pozemků.

Zdroj: [1]

1.5 Stavební pozemky

Stavební pozemek je nezastavěný pozemek určený k budoucímu zastavění stavbou, která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb.

Základem daně je výměra v m², kopírující půdorys nadzemní části stavby, na kterou bylo vydáno stavební povolení.

U stavebních pozemků se základní sazba, která činí 2 Kč/m², vynásobí koeficientem stanoveným podle počtu obyvatel obce v den posledního sčítání lidu. Tyto koeficienty jsou vyčísleny v rozmezí od 1 do 4,5. Nutno podotknout, že u žádných jiných typů pozemků, se tento koeficient neuplatňuje, setkáme se s ním však u staveb pro bydlení a jejich příslušenství. [1 + 2]

Velikost obce – počet obyvatel	Koeficient
do 1000	1,0
nad 1001 - 6000	1,4
nad 6 001 – 10 000	1,6
nad 10 001 – 25 000	2,0
nad 25 001 – 50 000	2,5
nad 50 001 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech, Mariánských Lázních	3,5
V Praze	4,5

Tabulka 2: Základní koeficienty podle velikosti obce.

Zdroj: [1 + 11]

Výsledná sazba daně je do značné míry v pravomoci obcí, neboť ty mají právo ve vybraných částech obce rozhodnout o použití koeficientu až o tři kategorie nižší, nebo naopak o kategorii vyšší než je koeficient podle velikosti dané obce.

Aplikace koeficientů i možnost jejich úpravy obcemi do jisté míry zjednodušeným způsobem nahrazuje hodnotové vyjádření základu daně. [1]

1.6 Daň z nemovitosti – stavby

- **Na území České republiky jsou předmětem daně ze staveb např.:**

- a) stavby s kolaudačním souhlasem, či bez něho
- b) stavby s oznámením stavebnímu úřadu, které jsou vhodné k užívání
- c) byty včetně podílu na společných částech stavby, s evidencí v katastru nemovitostí

d) nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, s evidencí v katastru nemovitostí [2]

- **Předmětem daně ze staveb nejsou např.:**

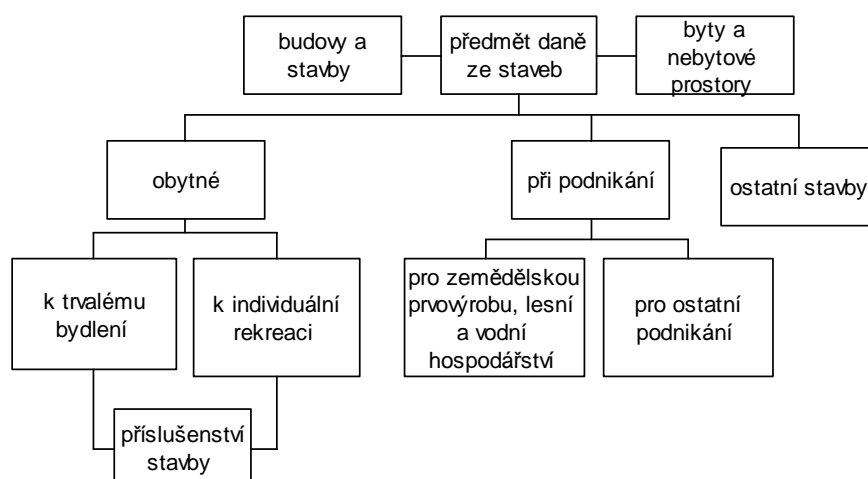
a) stavby přehrad

b) stavby upravující vodní toky

c) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů

d) stavby rozvodů energií a stavby sloužící veřejné dopravě.

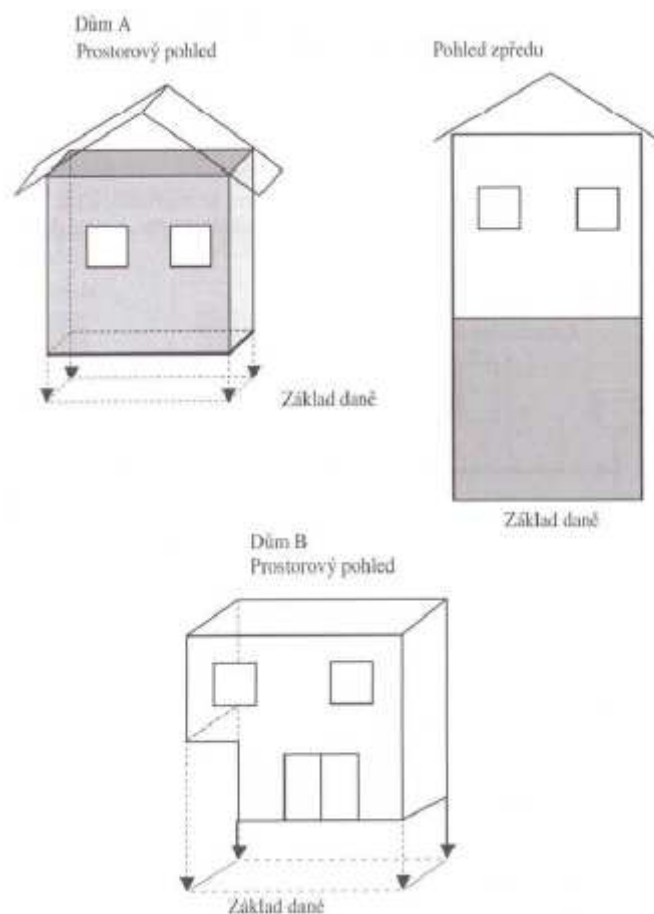
e) stavby sloužící veřejné dopravě (dálnice, silnice, místní komunikace, letecké stavby, stavby drah, stavby přístavů a vodních cest) [2].



Obrázek 5: Předmět daně ze staveb.

Zdroj [1]

Pro **základ daně** ze staveb jsou určující výměry půdorysu **nadzemní** části stavby v m². Jako **půdorys** je uváděn průmět svislých částí obvodového pláště stavby (bez ozdobných říms apod.) na základu, respektive na pozemku. Takto formulovaný základ daně se nazývá zastavěnou plochou. Při určování daně se vychází ze stavu k **1. lednu zdaňovacího období**. [1]

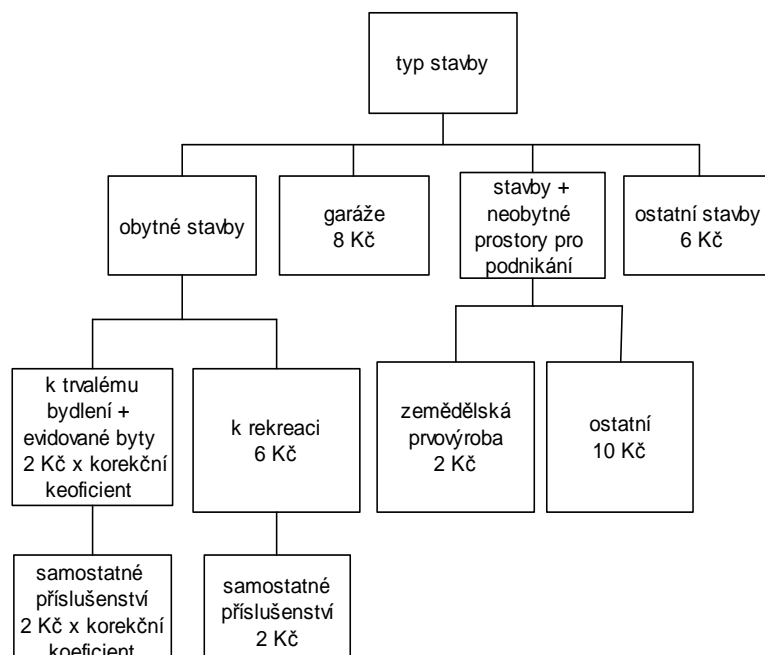


Obrázek 6: Základ daně u staveb.

Zdroj: [1]

U bytů a samostatných nebytových prostor, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, je základem daně tzv. **upravená podlahová plocha**.

Do základu daně u **ostatních staveb**, které tvoří příslušenství obytných domů, se u stavby, která byla samostatně zkolaudována, zahrnuje pouze výměra zastavěné plochy přesahující 16 m². **Příslušenstvím** jsou **drobné stavby** (například dílna, sauna, prádelna, skleník, bazén), které tvoří doplňující funkci stavby hlavní. Příslušenstvím naopak nejsou garáže a stavby užívané k podnikání. [1]



Obrázek 7: Sazby daně u staveb.

Zdroj: [1]

1.7 Místní koeficient

Mezi jednu z legislativních pravomocí obce, ohledně daně z nemovitostí, je od roku 2008 možnost rozhodnout o použití fakultativního místního koeficientu ve výši 2, 3, 4 nebo 5.

Tímto koeficientem se v případě rozhodnutí obce o jeho použití násobí vypočtená daňová povinnost za všechny nemovitosti, pozemky i stavby na katastru obce, kromě zemědělských pozemků. [1 + 17]

1.8 Výběr daně z nemovitostí

Zdaňovacím obdobím daně ze staveb a daně z pozemků je kalendářní rok. Určující je vždy stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období.

Daňové přiznání k dani z nemovitostí podává poplatník pouze v situaci, kdy mu daňová povinnost nově vznikne nebo pokud dojde ke změnám, které souvisejí s úpravou

daňové povinnosti. V tomto případě poplatník podává daňové přiznání příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. [1]

2 DAŇ Z NEMOVITOSTI V EU

Tato kapitola se zabývá zmapováním daně z nemovitostí ve vybraných státech Evropské unie. Daň z nemovitostí je příznačným představitelem majetkových daní a je vybírána ve všech zvolených státech EU.

Výnos daně z nemovitostí, v různých zemích EU, má odlišný podíl na příjmech do místních rozpočtů. Největší podíl má tato daň na obecních příjmech v anglosaských zemích – ve Velké Británii jde o téměř 100%. V České republice se tento podíl udává ve větších městech okolo 2- 3%, na vesnicích je však vyšší a dosahuje až 7%.

Úprava daně z nemovitostí je však rozdílná dle zvyklostí jednotlivých států. Sazba daně může být stanovena dvěma způsoby, a to procentuálně nebo v jednotkách příslušné měny za m². [4]

2.1 Bulharsko

Bulharsko je parlamentní republika, jejíž hlava státu má reprezentativní charakter. Od roku 2012 je to Rosen Plevneliev. Bulharsko je rozděleno do 28 oblastí a 264 obcí.

Orgánem místní samosprávy v obcích je obecní rada ("obštinski savet"), její členové jsou voleni na čtyři roky. Výkonnou moc v obci zajišťuje starosta („kmet“), jenž je rovněž volen na čtyři roky. [9]

Základní ukazatele země:

Hlavní město: Sofie

Počet obyvatel hl. města: 1,2 mil.

Měna: Bulharský lev (BGN)

Hrubý domácí produkt: 51,03 miliard USD

Inflace: 4,2%

Daňová kvóta: 28,9% [3]

Poplatníky daně z nemovitosti jsou majitelé pozemků a budov. Osvobozeny od daně z nemovitosti jsou lesy a zemědělská půda.

Základem daně je čistá účetní hodnota po součtu s tzv. akumulovanými odpisy majetku.

Sazba daně se nachází v rozmezí 0,01 – 0,45%. Způsob platby lze provádět buď jednorázově, nebo ve dvou splátkách. Při zaplacení celé výše daně do 30. dubna příslušného roku, je garantována sleva na dani ve výši 5% [3]

Identifikace, zajištění a výběr daně z nemovitostí je prováděn zaměstnanci městské správy v rámci daně a sociálního pojišťovacího úřadu.

Administrativní členění země pokrývá 264 obcí. Každá obec musí vytvořit a udržovat databázi nemovitostí nacházejících se na jejím území a databázi daňových poplatníků.[8]

2.2 Dánsko

Dánské království je státní celek a konstituční monarchie ležící v severní Evropě a částí v Severní Americe. Dánské království se skládá z třech celků; vlastního Dánska, Faerských ostrovů a Grónska ležícího v Severní Americe. Představitelem Dánského království je od roku 1972 dánská královna Markéta II.

Základní ukazatele země:

Hlavní město: Kodaň

Počet obyvatel hl. města: 559 440

Měna: Dánská koruna (DKK)

Hrubý domácí produkt: 314,02 miliard USD

Inflace: 1,2%

Daňová kvóta: 48,1% [3]

Nemovitý majetek v Dánsku může podléhat dvěma typům daně z nemovitosti:

- municipální dani z nemovitosti
- samostatné municipální dani z budov určené k užívání, jako jsou kanceláře, hotely, závody, dílny a budovy používané pro jiné podobné podnikatelské záměry. [3]

V Dánsku se setkáváme s nižší základní sazbou daně: pro obecní pozemkovou daň platí sazba 0,1%, pro krajskou pozemkovou daň 1,0 % pro zemědělskou dokonce jen 0,57 % a pro finanční odvod z veřejného majetku 0,1 %. Všechny sazby se počítají ze stejného základu, a to z hodnoty pozemku po snížení o náklady na údržbu. Tyto základní sazby s výjimkou krajské pozemkové daně nejsou definitivní, násobí se multiplikátorem 6 - 24 v závislosti na příjmových požadavcích dané obce.

Pro daň ze staveb je základem cena rozdílu mezi hodnotou zastavěného a nezastavěného pozemku. Výše finanční částky za komerční prostory v domech činí 0,1 % a na základě územní samosprávy je možné ji zvýšit koeficientem, který však nesmí překročit hodnotu 10. [4]

Daň z obytných domů, se počítá sazbou daně z hodnoty majetku, pro jejíž účely probíhá ocenění každoročně ke stavu k 1. lednu příslušného roku. Je progresivní: 1% z hodnoty majetku do hodnoty cca 404 500 EUR, nad tuto hodnotu 3%. Pro seniory je daňová povinnost nižší. [3]

2.3 Německo

Spolková republika Německo je středoevropský stát. Německo je federativní demokratickou parlamentní republikou tvořenou šestnácti spolkovými zeměmi.. Hlavou státu je prezident, v současnosti Joachim Gauck (od roku 2012).

Základní ukazatele země:

Hlavní město: Berlín

Počet obyvatel hl. města: 3,5 mil.

Měna: Euro (EUR)

Hrubý domácí produkt: 3,4 bilionů USD

Inflace: 2,5%

Daňová kvóta: 39,7% [3]

Německá struktura daně z nemovitosti je značně zastaralá. Základem německého systému je tzv. standardní hodnota nemovitosti, která je jeho součástí nezměnná od roku 1964. V bývalých zemích NDR se používá cena až z roku 1935. Očividně, takto

stanovené ceny jsou z velké části poznamenány inflací a nereflektují jakýkoliv další stav a vývoj: standardní hodnota nemovitostí v nových spolkových zemích je mnohonásobně nižší než v těch zemích starých. Na tento fakt alespoň částečně reagovaly sazby daně, které se v zemích bývalé SRN pohybovaly mezi 0,26 % a 0,6 %, v zemích bývalé NDR mezi 0,5 % a 1 % v závislosti na druhu nemovitého majetku. V současnosti však došlo ke sjednocení sazby daně na spolkové úrovni na hodnotu 0,35 %. Územní samospráva má ovšem i nadále ve své pravomoci zavést multiplikátor (280 – 810%), kterým se základní sazby násobí. Skutečná sazba daně se tak obvykle nachází v intervalu 0,98 – 2,84 %, průměrná výše sazby se udává okolo 1,5 procentního bodu. [3 + 4]

2.4 Nizozemsko

Nizozemské království neboli Nizozemsko je konstituční monarchií, kde je od roku 2013 reprezentativní hlavou státu král Vilém Alexandr. Nizozemsko se dělí na dvanáct vyšších územně správních celků - provincií, které jsou řízeny provinčními stavy a radami v čele s komisaři jmenovanými hlavou státu.

Základní ukazatele země:

Hlavní město: Amsterdam

Počet obyvatel hl. města: 779 808

Měna: Euro (EUR)

Hrubý domácí produkt: 772,2 miliard USD

Inflace: 2,5%

Daňová kvóta: 38,2% [3]

Nizozemský daňový systém, patří mezi nejvíce propracovaný, při stanovení daňové povinnosti. Místní daň z nemovitého majetku je určena na základě ceny, které lze dosáhnout při ekonomické transakci s daným majetkem (pozemkem či stavbou). Pro neprodejný majetek je stanovena základem cena náhradní, musí být však vyšší než cena dosažená při ekonomické transakci. Cena je vyměřována a publikována každé čtyři roky a je uvedena v rozhodnutí. Daňovou sazbu si určují jednotlivé orgány územní samosprávy s ohledem na vlastní potřeby, jsou však limitovány maximálními výšemi

sazeb, jednak pro domy a pro ostatní nemovitý majetek. Dále pak, pro vlastníky a uživatele nemovitostí. V Nizozemsku se totiž daň z nemovitého majetku separuje na dvě části: jednu platí vlastník (např. domu) a druhou osoby žijící v domě. Jestli si tedy někdo pronajímá dům, platí pouze část daně (část za bydlení). Tento princip je pochopitelně administrativně a finančně velice nákladný. V současné době se tedy v nizozemském parlamentu jedná o zachování návrhu pouze daně z nemovitého majetku placeného majitelem. [3 + 4]

2.5 Řecko

Řecká republika, v čele s reprezentativní hlavou státu Karolusem Populiasem, je stát ležící v jižní Evropě. K 1. 1. 2011 byla zavedena rozsáhlá reforma územně samosprávního členění Řecka. V rámci státní správy je 13 samosprávních regionů podřízeno 7 decentralizovaným administrativním celkům, jejichž generální tajemníci jsou do funkce jmenováni vládou.

Základní ukazatele země:

Hlavní město: Athény

Počet obyvatel hl. města: 3,7 mil.

Měna: Euro (EUR)

Hrubý domácí produkt: 249,1 miliard USD

Inflace: 3,1%

Daňová kvóta: 30,3% [3]

Řecká státní daň z nemovitosti vychází z odhadní ceny. Poplatníkem daně není osoba, která vlastní majetek v hodnotě nižší než 243 600 EUR (odhad majetku je zhotovován každoročně k 1. lednu příslušného daňového roku). Z tohoto tedy vyplývá, že minimální zdanitelný základ daně je: 243 600 EUR pro svobodné, 487 200 EUR pro manžele, 61 650 EUR pro první dvě nezletilé děti, 73 400 EUR pro další děti, 243 600 EUR pro právnické osoby, 607 490 EUR pro nevýdělečné organizace, církve, charitativní organizace, vzdělávací instituce, nadace apod.

Samotná sazba daně je v případě nemovitostí, vlastněných fyzickými osobami progresivní v rozpětí 0,3 – 0,8 %. Pro právnické osoby se sazba daně z nemovitostí ve

výši 0,826 % (poloviční, jde-li o nevýdělečné organizace, církve, vzdělávací instituce, charitativní organizace, nadace apod.). Spolu se státní daní existuje i místní daňová povinnost na dani z nemovitosti ve výši 0,025 – 0,035% z hodnoty nemovitostí. Právnícké osoby, generující zisk plynoucí převážně z hospodaření s nemovitým majetkem, jsou povinny hradit daň ve výši 3% z hodnoty nemovitostí. [3 + 4]

2.6 Španělsko

Tato konstituční monarchie v čele s reprezentativní hlavou státu Julianem Carlosem I. Španělsko je tvořeno 17 autonomními oblastmi složenými z 52 provincií.

Základní ukazatele země:

Hlavní město: Madrid

Počet obyvatel hl. města: 3,2 mil.

Měna: Euro (EUR)

Hrubý domácí produkt: 1,349 bilionů USD

Inflace: 3,1%

Daňová kvóta: 30,4% [3]

Základem místní daně z nemovitosti, konkrétně daně z pozemků a staveb, je ve Španělsku katastrální hodnota nemovitostí, přičemž sazba daně se liší podle toho, zda jde o majetek ve městě (0,4 %) nebo o majetek venkovský (0,3 %). Obce mají pravomoc sazbu snížit nebo i zvýšit v rámci zákonem daných limitů. Veškeré nemovitosti se přeceňují jednou za osm let. Spolu s daní z nemovitostí je ve Španělsku také vybírána daň z bohatství, jejímiž příjemci jsou autonomní samosprávy. Jsou povinny spravovat a vybírat tuto daň, ale také mají další legislativní oprávnění. V případě španělských rezidentů je daň sestavena na principu daně (in personam), naopak nerezidenti daní pouze majetek na území království (in rem).

Základem daně je hodnota majetku (nemovitosti, cenných papírů atd.), práv k tomuto majetku určených a dalších práv (autorská práva apod.), snížená o hodnotu závazků. Ohodnocení se provádí na konci každého roku k 31. 12. Dani nepodléhá nezdanitelné minimum ve výši 108 182,18 EUR a hodnota domu či bytu do maximální výše 150 253,03 EUR, pokud slouží k trvalému bydlení. Sazba daně je progresivní

osmistupňová: minimální sazba ve výši 0,2 % platí pro oceněný majetek snížený o závazky ve výši 167 139,45 EUR, maximální 2,5 % nad 10 695 996,06 EUR. [3 + 4]

Základ daně	Daň
do 165 129,45 EUR	0,2 %
165 129,45 – 334 252,88 EUR	334,26 EUR + 0,3 % z částky přesahující 165 129,45 EUR
334 252,88 – 668 499,75 EUR	835,63 EUR + 0,5 % z částky přesahující 334 252,88 EUR
668 499,75 – 1 336 999,01 EUR	2 506,86 EUR + 0,9 % z částky přesahující 668 499,75 EUR
1 336 999,51 – 2 673 999,01 EUR	8 523,36 EUR + 1,3 % z částky přesahující 1 336 999,51 EUR
2 673 999,01 – 5 347 998,03 EUR	25 904,35 EUR + 1,7 % z částky přesahující 2 673 999,01 EUR
5 347 998,03 – 10 695 996,06 EUR	71 362,33 EUR + 2,1 % z částky přesahující 5 347 998,03 EUR
více než 10 695 996,06 EUR	183 670,29 EUR + 2,5 % z částky přesahující 10 695 996,06 EUR

Tabulka 3: Základ daně a daňová sazba ve Španělsku.

Zdroj: [3]

Na místní úrovni ve Španělsku je také vybírána daň ze zvýšené hodnoty městské půdy. [3 + 4]

2.7 Velká Británie

Představitelkou Spojeného království je již od roku 1952 královna Alžběta II. Spojené království je složeno ze čtyř zemí a to Anglie, Skotska, Walesu a Severního Irska. Hlavním městem Anglie je Londýn.

Základní ukazatele země:

Hlavní město: Londýn

Počet obyvatel hl. města: 8,3 mil.

Měna: Britská libra £ (GPB)

Hrubý domácí produkt: 2,435 bilionů USD

Inflace: 3,6%

Daňová kvóta: 34,9 % [3]

I na britských ostrovech se pro stanovení základu daně užívají nájemní hodnoty. Přesto se úprava daně v jednotlivých členských státech nepatrně liší. Ve Skotsku, kde zdanění tzv. obchodní daní, podléhá jen majetek nesloužící k bydlení, je nájemní hodnota stanovována příslušným daňovým odhadcem. Ministerstvo Skotska vyhláší každoročně sazbu daně a například ve finančním roce 2001/2002 činila 47 pencí (cca 0,7 EUR).

V Anglii a Walesu je pro určení tzv. obchodní daně, která podléhá výhradně nemovitosti, nesloužící k bydlení, třeba znát nájemní hodnotu a národní daňový koeficient. Původně byly tyto daně (rates) uvaleny na každý majetek. Za vlády Margaret Thatcher byly daně (rates) nahrazeny daní z hlavy (poll tax), která byla pro svou nepopularitu nahrazena místní daní (council tax), kombinující prvky majetkové daně a daně z hlavy.

Od roku 2003 jsou v užívání výhradně Business Rates (obchodní daně), jejichž předmětem je čistě obchodní majetek. Ve speciálních případech některých obchodů je však majetek od placení daně osvobozen. Přecenění nájemních hodnot se provádí jednou za pět let (konalo se například v roce 2005 ke dni 1. 5. 2005, předtím v roce 2000, na druhé straně v letech 1973 – 2000 neproběhlo žádné přecenění, což následně vedlo k dramatickému navýšení daně, zejména na jihovýchodě Anglie). [4]

Národní daňový koeficient je vyhlášován každoročně a nesmí se zvýšit o více procent, než byla výše inflace v předchozím roce. Celý výnos z obchodní daně je určen do rozpočtu územních samospráv.

Další daní, se kterou se ve Velké Británii setkáváme, je daň z nemovitostí, tzv. místní daň, jejímž předmětem jsou pouze stavby obytné. Každá taková stavba je po ohodnocení zařazena do jedné z osmi „oceňovacích tříd“, přičemž výše daně je závislá právě na skutečnosti, do které třídy zdaňovaná stavba patří. Čím nižší třída, tím nižší daňová povinnost. Takto určená daň není ovšem konečná, může být snížena o 25%, pokud v domě žije jen jedna osoba, případně o 50%, pokud v domě nežije nikdo (např. chata, chalupa apod.). Ovšem ne všechny osoby jsou považovány za obyvatele (např. studenti, pacienti v nemocnicích, nemocní, mentálně zaostalí, členové náboženských komunit, diplomaté, vězni, sluhové a služky). [4]

3 SOUHRNNÉ SROVNÁNÍ DANĚ Z NEMOVITOSTI V ČR A VYBRANÝCH STÁTECH EU

Daň z nemovitostí, jako typický představitel majetkových daní, je vybírána ve všech sledovaných státech. Vzhledem k odlišným směrům, jakými se ubíral vývoj daňových soustav v jednotlivých státech, jsou patrné také rozdíly v úpravě daní z nemovitostí v těchto státech.

Základní kategorie daně z nemovitostí shrnuje následující tabulka:

Srovnání	ČR	Bulharsko	Dánsko	Německo	Nizozemsko	Řecko	Španělsko	Velká Británie
Název	Daň z nemovitosti	Данък върху недвижимите имоти	Ejendomsskat	Grundsteuer	Gemeentelijke belastingen op onroerende zaken	φόρο ακίνητης περιουσίας	Impuesto sobre la Propiedad	Council tax
Rozlišení předmětu daně	Pozemky a stavby zvlášť	Pozemky a stavby zvlášť	Nemovitosti a budovy pro komerční účely zvlášť	Pozemky a stavby společně	Vlastník nemovitosti Osoby v nemovitosti žijící.	Nemovitý majetek	Pozemky a stavby společně	Pozemky a stavby společně
Sazba	Pozemky: zemědělské: 0,25 nebo 0,75%; ostatní 0,2 nebo 2 Kč za m ² Stavby: od 0,75 Kč do 8 Kč za 1m ²	Sazba daně z nemovitostí je stanovena vyhláškou městské rady mezi 0,1 a 4,5 na tisíc posuzované hodnoty nemovitosti.	Obecní pozemková daň sazba 0,1%, pro krajskou pozemkovou daň 1,0 % pro zemědělskou 0,57 %.	Od 2,6 ‰ do 10‰ ze standardní hodnoty nemovitosti	Majitelé daně z nemovitostí, domů: 0,06309% z hodnoty nemovitosti Komerční vlastníci nemovitostí daň: 0,19921% z hodnoty nemovitosti	Daňové sazby se pohybují mezi 0,25 ‰ a 0,35 ‰, jsou jednotné pro celé území obce a stanoví je obecní zastupitelstvo.	Roční daň z nemovitosti přibližně 0,2% z kupní ceny, platí se s přihlédnutím na bonitu pozemku a velikost nemovitosti.	Zdaňovací pásma A-H. Pro pásmo D jednotná sazba, ostatní sazby poměrem
Úpravy	Ano, koeficient 1 až 4,5	Ano, koeficient dle rozhodnutí místní rady.	Ano, multiplikátor 6 - 24 pro danou obec.	Ano, koeficient 280-810%	Není do hodnoty 11.344,51 euro	Není do hodnoty 243 600 euro	Ano, koeficient pro město 0,4% pro vesnici 0,3 %	Ne

Tabulka 4: Srovnání daně z nemovitosti ve vybraných státech EU. Zdroj: Vlastní zpracování.

Výše uvedená tabulka podává kompletní přehled o názvu srovnávané daně, předmětu daně a úpravách, které jsou s daní z nemovitostí spojené.

Pro účely českého zákona o dani z nemovitostí, se nemovitostí dělí na pozemky a stavby, stejně je tomu tak v Bulharsku. Dánsko zaujímá obdobnou pozici, ale na rozdíl od českého a bulharského zákona, upravuje nemovitosti určené k bydlení a budovy pro komerční účely zvlášť. V Německu je o nemovitostech pojednáváno společně, ať se jedná o stavby či pozemky. Naopak Nizozemsko upravuje daň z nemovitosti rozdílně pro majitele nemovitosti a pro osoby v nemovitosti žijící. Kdežto řecká daň z nemovitosti pojednává o daních z majetku společně. Ve Španělsku se pro účely tohoto zákona nemovitosti dělí stejně jako v České republice, na pozemky a stavby zvlášť. Britská Council tax se zaměřuje výhradně na nemovitosti určené k bydlení (nemovitosti určené k podnikání se daní tzv. Business rate) a za takové považuje společně pozemek i budovu na pozemku stojící, včetně celého jejího příslušenství.

Způsob, jakým jednotlivé státy vymezují **sazbu daně** z nemovitostí, není úplně odlišný. Česká republika stanovuje sazbu daně pro pozemky procentuálně, sazba pro stavby je již stanovena v korunách za m², tudíž určující je její rozloha. V Bulharsku se z nemovitostí vypočítá tzv. normativní cena, kterou se vynásobí koeficient příslušný danému místu a její rozloha. Určujícím se stává, jak rozloha nemovitosti, tak i její stáří, umístění v dané obci či materiál, který byl na její stavbu použit. V Dánsku, Německu, Nizozemsku, Řecku a Španělsku se sazba daně odvíjí na základě její tržní hodnoty, tedy hodnoty, za kterou by byla postoupena v ekonomické transakci, a je stanovena procentuálně. Naprosto odlišným směrem se ve stanovení sazeb daně z nemovitostí vydala Velká Británie. Ačkoliv stejně, jako většina zkoumaných států, zdaňuje nemovitosti na základě jejich tržní hodnoty, pro výši daně je dále podstatné, kde se daná nemovitost nachází. Dle vlastní polohy je zaříděna do jedné z osmi tříd A-H. Pro nejrozsáhlejší třídu D je stanovena jednotná sazba. Sazba ostatních tříd je dána poměrem k této třídě D. Čím je lukrativnější umístění nemovitosti, tím vyšší je třída a tím je i vyšší odváděná daň. Kromě Velké Británie se ve všech ostatních státech vypočtená daň dále upravuje určitým koeficientem. Prakticky se jde o obdobnou funkci, jako je náš český tzv. místní koeficient, který upravuje příslušná územní samospráva.

Stát	Rozpočtové určení daní z nemovitostí
Česká Republika	Místní rozpočty
Bulharsko	Státní rozpočet, místní rozpočty
Dánsko	Místní rozpočty
Německo	Místní rozpočty
Nizozemsko	Místní rozpočty
Řecko	Státní rozpočet
Španělsko	Místní rozpočet
Velká Británie	Státní rozpočet, místní rozpočty

Tabulka 5: Rozpočtové určení daně z nemovitostí ve vybraných státech EU.

Zdroj: [4]

Tabulka reprezentuje souhrnný přehled rozpočtového určení daní z nemovitostí. Jak je patrné, daň z nemovitostí má na národní úrovni zcela nepatrnou úlohu a její význam se přesouvá na nižší úrovně, kde se naopak stává důležitým prvkem soběstačnosti místních rozpočtů, jako zdroj jejich příjmů. Místní zdanění nemovitostí vede k jednodušším možnostem kontroly z úrovně obcí a předchází daňovým únikům. Obce nemají úplně neomezenou pravomoc. Propojenost s centrální úrovní je nezbytná, s přihlédnutím na delegaci souvisejících pravomocí. [4]

Téměř u všech sledovaných států mohou obce, jako jednotky územní samosprávy, určitým způsobem zasahovat do konstrukce daně z nemovitostí. Výjimku tvoří pouze Bulharsko. Nejčastějším způsobem regulace daně z nemovitostí obcemi jsou různé varianty dispozice se sazbami a koeficienty, které jsou uvedeny v právních úpravách. [3]

Kompletní přehled podílu daně z nemovitostí na celkových příjmech místních rozpočtů znázorňuje následující tabulka:

Stát	Podíl daně z nemovitosti na celkových příjmech místních rozpočtů
Velká Británie	99,13
Nizozemí	62,21
Španělsko	12,43
Německo	15,46
Dánsko	6,53
Česká Republika	5,18

Tabulka 6: Podíl daně z nemovitosti na celkových příjmech místních rozpočtů.

Zdroj: [3]

Je zřejmé, že z pohledu celkových daňových příjmů je podíl daně z nemovitostí na příjmech místních rozpočtů v České republice, s ohledem na srovnávané státy, velmi malý, rozhodně ne však zanedbatelný.

4 VÝPOČET DAŇOVÉ POVINNOSTI VE VYBRANÝCH STÁTECH

Předchozí kapitola byla zaměřena na porovnání daně z nemovitostí v České republice, Bulharsku, Dánsku, Německu, Nizozemsku, Řecku, Španělsku a Velké Británii. Daň z nemovitostí se ve všech zkoumaných státech platí pravidelně, rozdílný je způsob jejího výpočtu a vlastní daňová povinnost.

Pro praktický výpočet daňové povinnosti byl vybrán běžný byt 3+1 o rozloze 80m², který se nachází v hlavním městě každého porovnávaného státu.

Podrobné údaje o bytě:

- byt se nachází v prvním patře panelového domu
- stáří bytu je 4 roky
- byt není rekonstruován, nemá podlahové vytápění ani klimatizaci
- připojení elektrické energie, voda, kanalizace

4.1 Česká republika

Zvolený byt se nachází v Praze 4 - Krč, na ulici Budějovická.

Základem daně je celková výměra plochy bytu o rozloze 80m². Tato výměra se dle §10 odst. 2 Zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, vynásobí koeficientem 1,20.

Sazba daně z nemovitostí činí u bytů 2 Kč za 1m² upravené podlahové plochy - § 11, odst. 1 písmeno f) Zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů).

Základní sazba daně se dále násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. Pro Prahu byl tento koeficient stanoven na 4,5.
[11]

Na základě § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, je obec oprávněna obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient,

kterým se daň vynásobí. Vzhledem k tomu, že Praha pro rok 2013 využila možnosti zvýšení místního koeficientu, z původních 4,5 na 5. [11 + 15]

Výslednou daňovou povinnost pro uvedenou nemovitost vypočteme:

$$80\text{m}^2 \times 1,2 = 96\text{m}^2$$

$$96 \times 2 \text{ Kč} = 192 \text{ Kč}$$

$$192 \text{ Kč} \times 5 = 960 \text{ Kč}$$

Výsledná daňová povinnost: 960 Kč (= 35,05 EUR) [12]

4.2 Bulharsko

Zkoumaný byt se nachází v jihozápadní části Sofie, konkrétně v Ovcha Kupel. Pro výpočet daně z nemovitostí se v souvislosti s fyzickými osobami využívá tzv. hodnota pro měření daně z nemovitosti.

Tato hodnota se určí dle následujícího vzorce pro daňový výměr v BGN:

$$\mathbf{NA = BS * Km * Ka * Kx * Kv * Ko * PL}$$

kde: BS – Základní daňová hodnota jednoho čtverečního metru

Km – Koeficient polohy

Ka – Koeficient infrastruktury

Kx – Koeficient jednotlivých charakteristik

Kv – Součinitel výšky

Ko – Koeficient opotřebení

PL – Plocha budovy nebo její části v m²

Základní daňovou hodnotu určíme jako hodnotu jednoho čtverečního metru pro danou konstrukci, ze které je modelový byt postaven. Při použití materiálu z dílčích masivních betonových prvků se jedná o hodnotu 11.

$$\mathbf{BS = 11 \text{ BGN}}$$

Koeficient polohy určuje polohu daného bytu, čím je lukrativnější místo, tím je vyšší koeficient. K modelové situaci a poloze daného bytu náleží koeficient ze IV. zóny města Sofia:

$$K_m = 42,1$$

Koeficient infrastruktury je definován jako význam existence: A. vody, B. kanalizace, C. elektrické energie, D. telefonního spojení, E. místní sítě.

V modelovém případě je vše přítomno, kromě místní sítě, výpočet je následující:

$$K_a = 1 + A + B + C + D + 0$$

$$K_a = 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 0$$

$$K_a = 5$$

Koeficient pro jednotlivé charakteristiky:

$$K_x = 1 + k_{k1} + k_{k2} + k_{k3}$$

se zohledněním tří hladin:

v první hladině se zasazuje byt do podlaží v domě. Modelový byt se nachází v prvním patře, kde se stává určujícím korekce +0,10.

Druhá hladina se zabývá fyzickým stavem daného bytu, modelový byt neprošel žádnými domácími opravami, náleží mu hodnota -0,50.

Ve třetí hladině se zkoumá, zda se v bytě nachází některé vylepšení, jako jsou instalace topení (podlahové nebo stěnové vytápění), klimatizace, hliníková okna, odhlučnění nebo tepelná izolace. V modelovém bytě nebyly provedeny žádné vylepšení proto se třetí hladina rovná 0.

$$K_x = 1 + 0,10 - 0,50 + 0$$

$$K_x = 0,60$$

Součinitel výšky zohledňuje výšku daného subjektu od podlahy. Pokud je vyšší než 4 m, dopočítává se dle vzorce, kde se určuje skutečná výška. Určený modelový byt splňuje podmínku pro zařazení:

$$K_v = 1$$

Pro **opotřebení** je použit koeficient K_o definovaného vzorcem:

$$K_o = [100 - (BG - 5) * IP] / 100$$

kde: BG – Počet let od dokončení stavby do doby hodnocení

IP – roční míra zastarávání budov podle typu konstrukce v procentech

Pro modelový byt je určený počet let na BG = 4 roky a roční míra zastarávání budov dle určeného pásu 0,6 %.

$$K_o = [100 - (4 - 5) * 0,6\%] / 100$$

$$K_o = 1,00$$

Cílená hodnota pro měření daně z nemovitostí:

$$NA = 11 * 42,1 * 5 * 0,60 * 1 * 1 * 80$$

$$NA = 111\,144 \text{ GBN}$$

Z hodnoty pro měření daně z nemovitostí se dále vypočítá výsledná daňová povinnost tak, že je vynásobena místním koeficientem.

Pro Sofii byl určen koeficient městskou radou na 1,875 GBN na tisíc hodnoty pro měření daně z nemovitostí. [8 + 16 + 19]

Výpočet je následující:

$$(111\,144 * 1,875) / 1000 = 208,4 \text{ GBN}$$

Výsledná daňová povinnost je 208,4 GBN (= 106,55 EUR) [12]

4.3 Dánsko

Daný byt se nachází v Kodani v ulici Danneskiold-Samses All. Hodnota bytu pro danou lokalitu s rozlohou 80m², činí 2 200 000 DKK (=294 723,03 EUR).

Hodnota bytu se vynásobí progresivní sazbou daně, která je 1% (do hodnoty 404 500 EUR). Takto získaná částka se dále upraví tzv. multiplikátorem pro danou obec. Kodaň je na deváté pozici s nejnižší sazbou v Dánsku, se sazbou 23,8%. [13 + 14]

Výpočet je následující:

$$294\,723,03 * 1\% = 2\,947,23$$

$$2\,947,23 * 23,8\% = 701,4 \text{ EUR}$$

Výsledná daňová povinnost je 701,4 EUR.

4.4 Německo

Základem německé daně z nemovitostí, na rozdíl od české, není výměra nemovitosti, ale její tzv. standardní hodnota.

Tato hodnota není reálnou tržní hodnotou, protože k přecenění standardní hodnoty došlo na území Německa naposledy v roce 1964. Pro výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitosti byla určena standardní hodnota 10 000 EUR.

Standardní hodnota se dále vynásobí koeficientem, který pro rodinné domy činí 0,35 %. Takto získaná částka se dále upraví tzv. municipálním koeficientem, který konkrétně v Berlíně dosahuje nejvyšší možné hodnoty - 810%. Výsledná daňová povinnost je následně vypočítána vydělením výsledku stem. [5 + 15]

Postup výpočtu je následující:

$$10\,000 \text{ EUR} \times 0,35\% = 35$$

$$\frac{35 * 810}{100} = 283,5 \text{ EUR}$$

Výsledná daňová povinnost: 283,5 EUR [15]

4.5 Nizozemsko

Základem daně pro určení daně z nemovitosti v Nizozemsku je cena nemovitosti při její ekonomické transakci. Pro danou modelovou situaci byla zvolena nemovitost nacházející se v centru Amsterdamu.

Hodnota modelového bytu byla vyčíslena na 150 000 EUR. Pro Amsterdam byl určen koeficient 0,06309%. [20] Po součinu těchto dvou hodnot je získána výsledná daňová povinnost.

Výpočet:

$$150\,000 * 0,06309\% = 94,6 \text{ EUR}$$

Výsledná daňová povinnost pro daň z nemovitostí je 94,6 EUR.

4.6 Řecko

Zkoumaný běžný byt se nachází v Athénách, hlavním městě Řecka. Byt je situován na jižním předměstí o celkové výměře 80m² a ceně 70 000 EUR.

Při výpočtu řecké daně z nemovitostí se vychází z odhadní ceny. Jak je již výše uvedeno, poplatníkem není osoba, která vlastní majetek v hodnotě nižší než 243 600 EUR.

Modelový byt byl odhadnut na cenu 70 000 EUR, výsledná daňová povinnost činí 0 EUR.

4.7 Španělsko

Při určování daně z nemovitostí ve Španělsku byl zasazen daný byt do hlavního města Madridu, na území Valdelagua, San Agustín de Guadalix.

Katastrální hodnota nemovitosti je stanovena na hladinu 45 000 EUR. Místní koeficient byl určen ve výši 0,4%. Výsledná daňová povinnost je tvořena součinem těchto dvou hodnot.

Výpočet:

$$45\,000 * 0,4 \% = 180 \text{ EUR}$$

Výsledná daňová povinnost pro určený modelový byt činí 180 EUR.

4.8 Velká Británie

Zvolený byt se nachází v domě londýnské městské části City of London, na ulici Kingscourt road.

Při výpočtu britské daně z nemovitosti, je nejprve nutností správně určit pásma tzv. Council Tax band. Jejich zjištění se provádí základě adresy bytu a tzv. postcode. Vybraný modelový byt spadá do pásma D. Pro dané pásmo je určená tržní hodnota (od 1. dubna 1991) od £ 68 001 do £ 88 000. Průměrná daň v pásmu D činí £ 1224,29. [21 + 22]

Jelikož se jedná o průměr pásem D, v různých čtvrtích, konkrétně pro City of London v pásmu D činí daň £ 943. [6 + 7 + 15]

Výsledná daňová povinnost je £ 943 (=1156,76 EUR) [12]

5 VZÁJEMNÉ SROVNÁNÍ VÝSLEDNÝCH DAŇOVÝCH POVINNOSTÍ

Během výpočtu daně z nemovitosti u srovnatelného určeného objektu lokalizovaného v hlavních městech zkoumaných zemí, bylo postupováno dle současných platných právních předpisů v roce 2013.

Způsoby určení výsledné daňové povinnosti se ve sledovaných státech liší, nicméně lze vysledovat určité spojitosti:

- 1) Při výpočtu se ve většině zemí vychází z tržní hodnoty majetku. Výjimkou je Česká republika, Bulharsko a Německo.
- 2) Kromě Velké Británie, mohou ve všech zkoumaných státech, samosprávní celky ovlivňovat místní koeficienty, které jsou určující pro výslednou daňovou povinnost.

V případě dodržení předdefinovaných podmínek (byt o velikosti 3+1 a rozloze 80m²) majitel bytu zaplatí daň z nemovitostí (v přepočtu na Eura) v České republice 35,05 EUR, v Bulharsku 106,55 EUR, v Dánsku 701,4 EUR, v Německu 283,5 EUR, Nizozemsku 94,6 EUR, Řecku 0 EUR, Španělsku 180 EUR a ve Velké Británii 1156,7 EUR.

Na základě zjištěných skutečností je možné konstatovat, že majitel nemovitosti v Řecku nebude platit daň z nemovitosti, a to proto, že pro hodnota nemovitosti do 243 600 EUR je daň 0 EUR. Nejnižší daňovou povinností bude platit majitel nemovitostí v České republice ve výši 35,05 EUR. Naproti tomu nejvyšší daň bude platit daňový poplatník ve Velké Británii. Zjištěná fakta se shodují s výsledky srovnání celkových výnosů plynoucích z daně z nemovitosti v jednotlivých státech.

6 DAŇ Z MOVITÝCH VĚCÍ V ROCE 2014

Dnem 1. 1. 2014 nabylo účinnosti zákonné opatření senátu č. 344/2013 Sb., kterým se mění mimo jiné i zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ze znění pozdějších předpisů. Uvedenou novelou dochází k některým významným změnám, mimo jiné i s dopadem na určení daňové povinnosti.

Ačkoliv poplatníci žádnou nemovitost nenabyli ani nepozbyli, může u některých z nich dojít, ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně ve smyslu § 13a odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. I tito poplatníci mají povinnosti podat daňové přiznání na rok 2014, a to pokud u nich dojde ke snížení daňové povinnosti. [23]

1. *„Změny ovlivňující výši daně, u nichž má poplatník povinnost podat daňové přiznání za rok 2014*

- *Snížení daňové povinnosti*
 - *Stavby vleček jsou od 1. 1. 2014 předmětem daně z pozemků jako zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání, nikoli předmětem daně ze staveb.*“[23]
 - *„Některé stavby nejsou od 1. 1. 2014 předmětem daně ze staveb a jednotek, neboť nejsou zdanitelnou stavbou podle zákona, tj. budovou nebo inženýrskou stavbou uvedenou v příloze zákona. Jedná se např. o tzv. plošné stavby, které se nacházejí na jiných druzích pozemků, než je zastavěná plocha a nádvoří nebo zpevněná plocha.*“[23]
 - *„Za nadzemní podlaží pro výpočet sazby daně u staveb užívaných k podnikání se již nepovažuje takové nadzemní podlaží, jehož zastavěná plocha je menší než 1/3 zastavěné plochy stavby. U některých staveb pro podnikání tak dochází ke snížení počtu podlaží.*“ [23]

- „Zvýšení daňové povinnosti
 - *Pozemky určené k zastavění zdanitelnými stavbami, osvobozenými od daně ze staveb a jednotek podle § 9 odst. 1 písm. i) a j) zákona budou od 1. 1. 2014 (na rozdíl od stávající právní úpravy) po dobu, než bude stavba dokončena, zdaňovány jako **pozemky stavební**. Jedná se o pozemky určené k zastavění stavbami, které doposud nebyly předmětem daně ze staveb, jako jsou **stavby vodáren, úpraven vody, kanalizačních zařízení, rozvodných zařízení, nebo stavby pro veřejnou dopravu**. Jedná se zde o stavby zdanitelné daní z nemovitých věcí, tj. budovy nebo vybrané inženýrské stavby. Nebude-li takováto stavba dokončena v roce 2013, poplatník je povinen uvedenou změnu zohlednit v daňovém přiznání na rok 2014.“[23]*
 - *„Je-li vlastníkem pozemku pod bytovým domem rozděleným na jednotky subjekt, který není vlastníkem žádné z jednotek, je tento pozemek předmětem daně z pozemků a poplatníkem daně je vlastník pozemku bez ohledu na to, že je pozemek zastavěn stavbou. Tento poplatník je povinen na zdaňovací období 2014 podat daňové přiznání. Výjimkou je případ, kdy je tento pozemek ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nachází, neboť pak je od daně osvobozen a není povinnost toto osvobození uplatnit v daňovém přiznání.“[23]*
- „Změna osoby vlastníka
 - *Zatímco do roku 2013 byly poplatníky daně za nemovité věci, tvořící jmění podílových fondů či fondů obhospodařovaných penzijní společností, investiční či penzijní společnosti obhospodařující tyto fondy, jsou od 1. 1. 2014 poplatníky daně přímo tyto fondy, jimž proto vzniká povinnost podat daňové*

*přiznání na rok 2014. **Poplatníkem daně je tedy nově:- podílový fond- fond obhospodařovaný penzijní společností, samozřejmě pouze za nemovité věci, tvořící jmění těchto fondů. Za nemovité věci, které jsou ve vlastnictví investičních či penzijních společností, které fondy obhospodařují, jsou poplatníky nadále tyto společnosti.***“ [23]

2. „Změny ovlivňující výši daně, u nichž nemá poplatník povinnost podat daňové přiznání za rok 2014:

- *Poplatníkovi, který vlastní kromě bytu/nebytového prostoru a **podílu na společných částech domu i podíl na společném pozemku přesahujícím zastavěnou plochu domu** nebo na pozemku, který je užíván spolu s jednotkou a je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, se daň nepatrně zvýší. Stane se tak v důsledku použití **vyššího koeficientu 1,22** při stanovení upravené podlahové plochy pro základ daně ze staveb a jednotek, zohledňujícího existenci tohoto společného pozemku, který již nebude předmětem daně z pozemků. Přepočet daně provede správce daně **automatizovanou konverzí**, daň vyměří z moci úřední a novou výši daně poplatníkovi sdělí rozhodnutím, zpravidla hromadným předpisným seznamem, případně platebním výměrem. Nedojde-li tedy u poplatníka k jiným změnám, nevzniká mu povinnost podat daňové přiznání na rok 2014 za již dříve přiznané jednotky.*“[23]
- *„**Poplatníkem se stává také** (rozšíření okruhu poplatníkův souladu s novým občanským zákoníkem):*
 - ***pachtýř - stavebník u pozemků zatížených právem stavby** (tj. ten, v jehož prospěch bylo právo stavby zřízeno)*
 - ***svěřenský fond**, ale protože takový subjekt nebude existovat 1. 1. 2014, bude existence takového subjektu ovlivňovat daňovou povinnost nejdříve na zdaňovací období 2015.*“[23]

- „*Změna režimu v případě nezvolení společného zástupce u nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví – správce daně vyměří spoluvlastníkům daň za jejich spoluvlastnické podíly z moci úřední.*“ [23]

3. Změny formální, bez dopadu na výši daně:

- „*změna názvu daně na daň z nemovitých věcí, která se skládá z daně z pozemků a z daně ze staveb a jednotek*
- *změny názvů předmětů daně ze staveb a jednotek: - zdanitelná stavba, tj. budova nebo vybraná inženýrská stavba, - jednotka (v daňovém přiznání se uvádí jako byt nebo nebytové jednotky členěné podle využití)*
- *změny označení a logického uspořádání některých právních důvodů osvobození, zpravidla bez dopadu na trvajících, již dříve poskytnutá osvobození.*“ [23]

4. „Změna režimu v případech úmrtí poplatníka ve lhůtě pro podání daňového přiznání

- *daňové přiznání za zemřelého, byl-li povinen jej podat a tuto povinnost nesplnil, podává osoba spravující pozůstalost.*“ [23]

ZÁVĚR

Předkládaná bakalářská práce si stanovila za cíl objektivně srovnat daň z nemovitostí ve vybraných státech EU s dopadem na Českou republiku. Mezi srovnávané státy bylo vybráno Bulharsko, Dánsko, Německo, Nizozemsko, Řecko, Španělsko, Velká Británie a Česká republika.

Pro modelovou situaci výpočtu daňové povinnosti k dani z nemovitostí byl zvolen byt 3+1 o výměře cca 80m², obývaný dvěma dospělými osobami, standardně vybavený, nacházející se v hlavních městech srovnávaných států. Vzhledem k rozdílnému způsobu výpočtu daně z nemovitostí ve srovnávaných státech, byla nutná bližší specifikace modelového bytu a to jeho konkrétní umístění v části města a ulici. Dále bylo nutné určit pro výpočet daně z nemovitostí v **Bulharsku**, poschodí, ve kterém se byt nachází, jeho technické parametry (materiál, který byl použit na jeho stavbu), inženýrské sítě (připojení vody, kanalizace, atd.), vybavenost bytu (podlahové vytápění, klimatizace), stav rekonstrukce a stáří bytu (počet let od dokončení stavby). Před výpočtem daně z nemovitostí v **Dánsku**, **Nizozemsku**, **Řecku** a **Španělsku**, bylo nutné dále určit hodnotu nemovitosti při ekonomické transakci tzv. tržní hodnotu. Pro výpočet daně z nemovitostí v **Německu** je nutné vyhledat standardní hodnotu nemovitosti a v případě **Velké Británie** se jedná o zařazení ulice, kde se nachází byt, do určeného pásma. Naproti tomu při výpočtu daně z nemovitostí v **České republice** byla dostačujícím údajem rozloha bytu a obec, kde se byt nachází.

Do výpočtu daně z nemovitosti zasahují **koeficienty** u všech srovnávaných států kromě Velké Británie, které se podílejí na výši daňové povinnosti. Ve většině případů mají samosprávné celky těchto států možnost do určité míry výši těchto koeficientů ovlivňovat.

Osvobození daně z nemovitostí je stejně, jako v České republice, tak i jiných srovnávaných státech řešeno z hlediska celospolečenských zájmů. Většinou jsou osvobozeny nemovitosti ve vlastnictví státu, krajů a obcí, které se využívají jako veřejné prostory (parky, silnice, železnice apod.), ke vzdělání, jako zdravotnická zařízení, sloužící církvím (včetně hřbitovů), sloužící charitativním organizacím, kulturní a historický majetek apod. V Bulharsku se například osvobození od daně z nemovitostí

týká i nemovitosti, které jsou ve vlastnictví politických stran. V dalších zemích, jako je Řecko nebo Velká Británie jsou osvobozeny zemědělské a lesní pozemky. V České republice jsou veškerá osvobození taxativně vymezena v § 9 zákona 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Vlastní **dopad** srovnání daně ve vybraných státech Evropské unie **pro Českou republiku**, lze charakterizovat následujícím způsobem:

- ve srovnání s ostatními sledovanými státy (kromě Řecka), byla vypočítána výsledná daňová povinnost na dani z nemovitostí pro Českou republiku jako nejnižší a to přestože se nemovitost nachází na území hlavního města Prahy, kde byl stanoven nejvyšší možný koeficient pro celou Českou republiku.
- Do výše daňové povinnosti na dani z nemovitostí v České republice zasahuje pouze typ nemovitosti a její výměra. Na rozdíl od jiných vybraných státech, kde je rozhodujícím ukazatelem tržní hodnota nemovitosti.
- V porovnání s výpočtem daně z nemovitostí v Německu a Bulharsku je výpočet daňové povinnosti v České republice transparentnější a jednodušší.
- Problematikou zůstává pro Českou republiku výše nákladů na provoz finanční správy, která se správou daně z nemovitostí souvisí. Jedná se o to, že náklady na vyměření a výběr daně z nemovitostí platí stát a 100 % výnos je příjmem měst a obcí.
- V této souvislosti se nabízí dvě možná řešení a to buď pokrýt náklady státu na správu daně z nemovitostí ve výši cca 20% z výnosu daně z nemovitostí, nebo z hlediska efektivnosti celou správu daně z nemovitostí přenést do působnosti měst a obcí.

Z pohledu současného vývoje správy daně z nemovitostí v České republice je přijatelnější první navrhovaná varianta a to v souvislosti s probíhajícími změnami ve

finanční správě v roce 2013 až 2014 v důsledku zákonných změn (správa daně z nemovitostí ve spojení s reorganizací FS České republiky a dopad nového občanského zákoníku s vyústěním zákonných opatření).

Vzájemná spolupráce a přebírání pozitivních zkušeností při správě daně z nemovitostí mezi jednotlivými srovnávanými státy (kromě Řecka) je možná i z hlediska fungování Evropské organizace daňových správ (Intra-european Organization of Tax Administrations), které jsou členy. Posláním této organizace je zajištění spolupráce mezi daňovými správami v Evropě a podpora jejich rozvoje.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ:

- [1] VANČUROVÁ, A., L. LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2012*. 11. aktualiz. vyd. Praha: VOX, 2012. 368 s. ISBN 978-80-87480-05-2.
- [2] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] ŠIROKÝ, J. *Daně v Evropské unii*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2010. 352 s. ISBN 978-80-7201-799-7
- [4] RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, xi, 1385 s. ISBN 978-80-7179-563-6.
- [5] BUNDESRECHT JURIS. GRSTG 1973. *bundesrecht.juris.de* [online]. [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: <http://bundesrecht.juris.de/grstg_1973/index.html>
- [6] DIRECTGOV. COUNCIL TAX. *direct.gov.uk* [online]. [cit. 2014-05-02]. Dostupné z: http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/YourlocalcouncilandCouncilTax/CouncilTax/DG_10037383
- [7] ADVICEGUIDE. COUNCIL TAX. *adviceguide.org.uk* [online]. [cit. 2014-05-02]. Dostupné z: <http://www.adviceguide.org.uk/index/your_money/tax_index_ew/council_tax.htm>
- [8] МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ. *minfin.bg* [online] 2014 [cit. 2014-05-02]. Dostupné z <http://www.minfin.bg/bg/page/778>
- [9] MINISTERSTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ ČR. *mzv.cz* [online] 2014 [cit. 2014-05-04]. Dostupné z http://www.mzv.cz/jnp/cz/encyklopedie_statu/evropa/bulharsko/
- [10] FINANCE MEDIA A.S. *Finance.cz* [online]. [cit. 2014-05-04]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/eu-svet/svetove-makroukazatele/inflace/>
- [11] MINISTRY OF FINANCE OF CZECH REPUBLIC. *Mfcr.cz* [online]. [cit. 2014-05-04]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/dane/danova-legislativa/2013/prehled-koeficientu-k-dani-z-nemovitosti-11051>

- [12] CZECH NATIONAL BANK. Cnb.cz [online]. [cit. 2014-05-04].
Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>
- [13] SKAT. *skat.dk* [online]. [cit. 2014-04-22].
Dostupné z: <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oId=2114240&vId=0&lang=US>
- [14] SKATTEMINISTERIET. *skm.dk* [online]. [cit. 2014-05-07]
<http://www.skm.dk/skattetal/satser/kommunal-beskatning/kommuneskatteprocenter-og-grundskyldspromiller-top-20-2014/>
- [15] POMICHÁLKOVÁ, L. *Komparace daňového zatížení nemovitostí v ČR a ve vybraných státech EU: diplomová práce*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 91 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Stanislav Škapa, PhD.
- [16] SOFIA CITY. *sofia.bg* [online]. [cit. 2014-05-07].
Dostupné z: <http://sofia.bg/tu1.asp?intlink=56>
- [17] FINANCE MEDIA A.S. *Finance.cz* [online]. [cit. 2014-05-07].
Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/135484-koeficienty-ovlivnuji-vysidane-z-nemovitosti/>
- [18] PARTNERS MEDIA, S.R.O. *Penize.cz* [online]. [cit. 2014-05-07].
Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/277085-dan-z-nemovitosti-2014-prehled-a-aktualni-danovy-formular>
- [19] SOFIA COUNCIL, *sofiacouncil.cz* [online]. [cit. 2014-04-27].
Dostupné z: <http://www.sofiacouncil.bg/?page=ordinance&id=92>
- [20] AMSTERDAM CITY, *amsterdam.nl* [online]. [cit. 2014-05-07].
Dostupné z: <http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7BE35FC750-D5F1-4B57-8061-53BE9CF3FA9D%7D>
- [21] LAMBETH, *lambeth.gov.uk* [online]. [cit. 2014-05-14].
Dostupné z: <http://www.lambeth.gov.uk/benefits-and-council-tax/council-tax/council-tax-bands-and-rates-guide#council-tax-rates-for-2014/15>

[22] COUNCIL TAX RATES, *council-tax-rates.com* [online]. [cit. 2014-05-02]
Dostupné z: <http://council-tax-rates.com/index.php/rates-by-council/724-city-of-london>

[23] FINANČNÍ SPRÁVA, *financnisprava.cz* [online]. [cit. 2014-05-29]
Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2014/dan-z-nemovitych-veci-v-roce-2014-4605>

[24] Zákon č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

[25] Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

VB – Velká Británie

SRN – Spolková republika Německo

NDR – Německá demokratická republika

Sb. – Sbírka zákonů

Tzn. – to znamená

Tzv. – tak zvaných

apod. – a podobně

SEZNAM TABULEK:

Tabulka 1: Přehled vývoje inkasa daně z nemovitostí od roku 2008 (v mil. Kč).....	14
Tabulka 2: Základní koeficienty podle velikosti obce.	18
Tabulka 3: Základ daně a daňová sazba ve Španělsku.....	29
Tabulka 4: Srovnání daně z nemovitosti ve vybraných státech EU..	32
Tabulka 5: Rozpočtové určení daně z nemovitostí ve vybraných státech EU.	34
Tabulka 6: Podíl daně z nemovitosti na celkových příjmech místních rozpočtů.	35

SEZNAM OBRÁZKŮ:

Obrázek 1: Struktura majetkových daní.....	12
Obrázek 2: Poplatník daně z nemovitostí.....	14
Obrázek 3: Předmět daně z pozemků.....	16
Obrázek 4: Základ daně a sazby u daně z pozemků.....	17
Obrázek 5: Předmět daně ze staveb.....	19
Obrázek 6: Základ daně u staveb.	20
Obrázek 7: Sazby daně u staveb.....	21

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č. 1: Přiznání k dani z nemovitostí ČR platné do roku 2013

Příloha č. 2: Přiznání k dani z nemovitých věcí platné od 1. 1. 2014

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu v, ve, pro

101 Daňové identifikační číslo

102 Fyzická osoba¹⁾

Rodné číslo

103 Právníká osoba¹⁾

Identifikační číslo

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb¹⁾

105 Daňové přiznání

řádné¹⁾

dílčí¹⁾

opravné¹⁾

dodatečné¹⁾

otisk podacího razítka finančního úřadu

Počet listů k dani z pozemků:

Počet listů k dani ze staveb:

Počet příloh k listům:

Počet příloh ostatních:

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání a datum jejich zjištění

den měsíc rok

PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitostí na zdaňovací období roku

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

I. ODDÍL

Údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

108 Rodné příjmení

109 Jméno

110 Tituly

111 Název právnické osoby / obchodní jméno a dodatek obchodního jména

112 Adresa bydliště (místa trvalého pobytu) fyzické osoby / sídla právnické osoby:

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

113 Adresa pro doručování písemností (vyplňte, pokud se liší od adresy bydliště / sídla):

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

114 Kontaktní údaje:

a) telefon

b) mobilní telefon

c) e-mail

115 Číslo účtů u bank, spořitelních a úvěrních družstev:

II. ODDÍL

Údaje k dani z pozemků

List číslo:

201 Druh pozemku

Počet příloh k listu:

A - orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad

B - trvalý travní porost (dřívě louka, pastvina)

C - hospodářský les

Kód souboru lesních typů

- pouze u druhu pozemku C

D - rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb

E - zastavěná plocha a nádvoří

F - stavební pozemek

G - ostatní plocha

202 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte pozemky v pozdějším termínu podle §13a odst. 9, případně odst. 10 zákona)

den měsíc rok

203 Právní vztah k pozemku vznikl v souvislosti s převodem jednotky (označte křížkem)

204 Název obce

205 Název katastrálního území

206 Kód katastrálního území

207 Parcely - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis MFin 5534

a) parcelní číslo

b) výměra parcely v m²

c) právní vztah

d) výměra zastavěná nemovitými stavbami v m²e) nárok na osvobození ve výměře v m²

f) právní důvody nároku na osvobození

g) poslední rok osvobození

208 Výměra v m² celkem, a to i z příloh k tomuto listu:

a) výměra celkem

b) zastavěno nemovitými stavbami

c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Dañ z pozemků - výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra druhu pozemku snižená o výměru zastavěnou nemovitými stavbami		m ²	
211	Cena pozemku za 1 m ² podle § 5 odst. 1 a 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D		Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D		Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D		%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G		m ²	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G		Kč/m ²	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona - vyplňte pouze u druhu pozemku F			
217	Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře		m ²	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uvedte na 2 desetinná místa)		Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku - uveďte pouze pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku	a) čísel		
		b) jmenovatel		
222	Daňová povinnost (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)		Kč	

III. ODDÍL

Údaje k dani ze staveb

List číslo:

Počet příloh k listu:

301 Předmět daně ze staveb

302 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle §13a odst. 9 nebo odst. 10 zákona)

den měsíc rok

Stavby:

H - obytný dům

I - ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu

J - stavba pro individuální rekreaci včetně rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci

K - stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci

L - garáž vystavěná odděleně od obytného domu

Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost

M - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

N - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika,

ostatní zemědělská výroba

O - ostatní podnikatelská činnost

P - ostatní stavba

Jednotky:

R - byt

Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost

S - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

T - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika,

ostatní zemědělská výroba

U - ostatní podnikatelská činnost

V - samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž

Z - ostatní samostatný nebytový prostor

303 Název obce

304 Název katastrálního území

305 Kód katastrálního území

306 Stavby nebo jednotky - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis MFin 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy stavby nebo podlahové plochy jednotky v m ²	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození

307 Zastavěná plocha staveb nebo podlahová plocha jednotek celkem v m²

- uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití stavby nebo jednotky či souhrnu staveb nebo jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Daň ze staveb - výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky - vyplňte pouze u jednotek R až Z		m ²	
310	Koeficient 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u jednotek R až Z			
311	Základ daně ze staveb - výměra zastavěné plochy stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)		m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona		Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších - vyplňte pouze u staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona - vyplňte pouze u staveb H až O a jednotek R až Z			
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč/m ²	
317	Daň ze staveb (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		Kč	
318	Výměra podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikání - vyplňte pouze u staveb H		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11 odst. 5 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u staveb H		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa) - vyplňte pouze u staveb H až P			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daňová povinnost (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		Kč	

IV. ODDÍL

Údaje k dani z nemovitostí

Č. ř.	Výpočet daňové povinnosti - vyplní poplatník	a) daň z pozemků celkem součet údajů řádků č. 222 všech listů II. oddílu daňového přiznání		b) daň ze staveb celkem součet údajů řádků č. 322 všech listů III. oddílu daňového přiznání		c) daň z nemovitostí celkem součet sloupců a) a b)	
401	poslední známá daňová povinnost - vyplňte při dílčím nebo dodatečném daň. přiznání		Kč		Kč		Kč
402	daňová povinnost vykázaná na listech dílčího nebo dodatečného daňového přiznání		Kč		Kč		Kč
403	celková daňová povinnost		Kč		Kč		Kč

404 Zástupce poplatníka daně: zmocněný¹⁾ zákonný¹⁾ ustanovený¹⁾

405 Údaje o zástupci:

a) příjmení

b) jméno

c) tituly

d) telefon

e) mobilní telefon

f) e-mail

406 Adresa pro doručování zástupci:

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

 /

407 Za právnickou osobu je pověřen jednat:

a) příjmení

b) jméno

c) tituly

d) telefon

e) mobilní telefon

f) e-mail

PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ.

Otisk razítka právnické osoby

Podpis poplatníka daně / zástupce

Datum
den měsíc rok

408 Za právnickou osobu daňové přiznání podepsal: příjmení, jméno, tituly, funkce

Záznamy finančního úřadu o stanovení daně z nemovitostí

Č. ř.	Stanovení daňové povinnosti - vyplní finanční úřad	a) daň z pozemků celkem součet údajů řádků č. 222 všech listů II. oddílu daňového přiznání		b) daň ze staveb celkem součet údajů řádků č. 322 všech listů III. oddílu daňového přiznání		c) daň z nemovitostí celkem součet sloupců a) a b)	
409	poslední známá daňová povinnost (dílčí nebo dodatečné daňové přiznání)		Kč		Kč		Kč
410	daňová povinnost z dílčího nebo dodatečného daňového přiznání		Kč		Kč		Kč
411	celková daňová povinnost		Kč		Kč		Kč

Rok	Daň z nemovitosti v Kč	Za finanční úřad vyměřil / dodatečně vyměřil			rozhodnutím*)
		dne	ke dni	podpis	

*) Rozumí se způsob vyměření daně, tj. dle § 46 odst. 5 zákona České národní rady č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, § 13a zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, vyměření platebním výměrem nebo dodatečným platebním výměrem, hromadným předpisným seznamem anebo rozhodnutím o řádném nebo mimořádném opravném prostředku.

¹⁾ označte křížkem odpovídající variantu

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu pro

Územnímu pracovišti v, ve, pro

101 Daňové identifikační číslo

Rodné číslo

102 Fyzická
osoba¹⁾

☐

103 Právníká
osoba¹⁾

☐

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb¹⁾

☐

řádné¹⁾

dílčí¹⁾

dodatečné¹⁾

opravné¹⁾

105 Daňové přiznání

☐☐☐☐

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání

a) datum zjištění důvodů

den měsíc rok

b) popis důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání

106a Datum úmrtí poplatníka
– vyplňte, podáváte-li daňové
přiznání za zemřelého

otisk podacího razítka finančního úřadu

Počet listů k dani z pozemků:

Počet listů k dani ze staveb a jednotek:

Počet příloh k listům:

Počet příloh ostatních:

PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

108 Rodné příjmení

109 Jméno (-a)

110 Tituly

111 Název právnické osoby

112 Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídla právnické osoby:

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

113 Adresa pro doručování písemností (vyplňte, pokud se liší od adresy místa pobytu / sídla):

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

114 Kontaktní údaje:

a) telefon

b) e-mail

c) identifikátor datové schránky

115 Číslo účtů u bank, spořitelních a úvěrních družstev:

II. ODDÍL – údaje k dani z pozemků

List číslo:

201 Předmět daně z pozemků

Pozemky:

A – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad

B – trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)

C – hospodářský les

Kód souboru lesních typů

– pouze u druhu pozemku C

D – rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb

E – zastavěná plocha a nádvoří

F – stavební pozemek

G – ostatní plocha

Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním:

X – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

Y – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání

202 Datum zápisu vkladu práva vlastnického (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 zákona)

den měsíc rok

204 Název obce

205 Název katastrálního území

206 Kód katastrálního území

207 Parcely – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely nebo zpevněné plochy v m ²	c) právní vztah	d) výměra zastavěná zdanitelnými stavbami v m ²	e) právní důvody nároku na osvobození	f) nárok na osvobození ve výměře v m ²	g) poslední rok osvobození
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

208 Výměra v m² celkem, a to i z příloh k tomuto listu:

a) výměra celkem

b) zastavěno zdanitelnými stavbami

c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra pozemku snižená o výměru zastavěnou zdanitelnými stavbami, celková výměra stavebního pozemku nebo zpevněné plochy	<input type="text"/>	m ²	
211	Cena pozemku za 1 m ² podle § 5 odst. 1 a 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text"/>	m ²	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text"/>	Kč/m ²	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona – vyplňte pouze u předmětu daně F	<input type="text"/>		
217	Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře	<input type="text"/>	m ²	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uvedte na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše	a) čítec	<input type="text"/>	
		b) jmenovatel	<input type="text"/>	
222	Daň z pozemků (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text"/>		
224	Výsledná daň z pozemků po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	<input type="text"/>	Kč	

III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

List číslo:

301 Předmět daně

Počet příloh k listu:

Zdanitelné stavby:

- H** – budova obytného domu
I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
Zdanitelná stavba užívaná pro
M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
O – ostatní druhy podnikání
P – ostatní zdanitelná stavba

Jednotky:

- Jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná
R – pro bydlení (byt)
S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
U – pro ostatní druhy podnikání
V – jako garáž
Z – ostatní jednotka
Nebytový prostor v jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 zákona)

den měsíc rok

303 Název obce

304 Název katastrálního území

305 Kód katastrálního území

306 Zdanitelné stavby nebo jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha jednotky v m ²	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha jednotek celkem v m² – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo jednotky či souhrnu zdanitelných staveb nebo jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky – vyplňte pouze u jednotek R až Z		m ²	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u jednotek R až Z			
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)		m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona		Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a jednotek R až Z			
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč/m ²	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		Kč	
318	Podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání v jednotce R, V, Z		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození		Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo jednotce a) čítatel b) jmenovatel			
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)		Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona			
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

IV. ODDÍL – údaje k dani z nemovitých věcí

Celková daň z nemovitých věcí

– vyplňte u řádného daňového přiznání

– vyplňte u dílčího a dodatečného daňového přiznání po zohlednění nastalých změn

Č. ř.		Poplatník		Finanční úřad	
401	Daň z pozemků celkem		Kč		Kč
402	Daň ze staveb a jednotek celkem		Kč		Kč
403	Daň z nemovitých věcí celkem (ř. 401 + ř. 402)		Kč		Kč

Dodatečně přiznaná daň

– vyplňte pouze u dodatečného daňového přiznání

Č. ř.		Poplatník	Kč	Finanční úřad	Kč
404	Poslední známá daň		Kč		Kč
405	Dodatečně přiznaná daň (ř. 403 – ř. 404)				

Daňové přiznání
sestavil

telefon

e-mail

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO DAŇOVÉM PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPISEM**

Údaje o zástupci*:

Kód zástupce**:

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou),
s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)

Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu:

Datum

Otisk
razítka

Vlastnoruční podpis
daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

* Údaje o zástupci vyplňte pouze tehdy, jestliže je daňové přiznání zpracováváno a podáváno zástupcem za daňový subjekt

** Kód zástupce:

- 1 – zákonný zástupce
- 2 – ustanovený zástupce
- 3 – společný zástupce, smluvní zástupce
- 4a – obecný zmocněnec – fyzická i právnická osoba
- 4b – fyzická osoba – daňový poradce nebo advokát
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství